

क्रमांक : एलबीआर २५२०००/१७५७५६/प्र.क्र. १६३/ज-२

महसूल व वन विभाग,

मंत्रालय, मुंबई - ३२

दिनांक : २३-११-२००१

विषय :- शासनाने औद्योगिक तथा वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी मंजूर केलेल्या जमिनीवरील इमारतीतील जागेची तसेच औद्योगिक व वाणिज्य वापरातील जागेची / सवनिवांची विक्री / हस्तांतरण करणेबाबत.

पडा :- १) शासन ठराव क्रमांक एलएनडी ४८५७/१६९१४६/अ-१

दिनांक २१-११-१९५७

२) शासन निर्णय क्रमांक एलबीएल १०८६/२६४४/प्र.क्र. १९६/ग-८

दिनांक १४ जून, १९८८

प्रस्तावना :-

शासन निरमिराख्या प्रयोजनासाठी शासकीय जमीन कब्जेहक्काने, भाडेपट्ट्याने तथा सबलतीची कब्जेहक्काची किंमत आकारून नियमातील तरतुदी व प्रचलित धोरणानुसार वाटप करित असते. शासनाने अशा प्रकारे मंजूर केलेल्या जमिनीची कालांतराने प्रतिग्राहित्याकडून विक्री करण्यास अथवा पोटभाड्याने देण्यास परवानगी मिळण्याबाबत किंमती केली जाते. अशी परवानगी देताना प्रचलित धोरणानुसार त्या जमिनीच्या / मिळकतीच्या आजच्या बाजारभावाने होणा-या विक्रीच्या किंमतीमधून प्रतिग्राहित्याने त्या जमिनीसाठी शासनास भरणा केलेली किंमत अधिक जमिनीच्या विकासासाठी केलेला खर्च ही सर्व रक्कम वजा जाता प्रतिग्राहित्यास या व्यवहारातून मिळणा-या नफ्याच्या रक्कमेमधून ५०% ते ७५% रक्कम वसूल करून जमिनीच्या विक्रीस परवानगी देण्यात येते.

बरील धोरणाप्रमाणे संबंधितांना जमिनीची विक्री करण्यास परवानगी देण्यात येत असली तरी शासनाच्या असे निदर्शनास आले आहे की, वेळुया विक्री करणारा आणि खरेदीदार हे विक्रीची खरी किंमत शासनास ठगव करित नाही. विक्रीची किंमत / रक्कम नेहमी कमी दर्शविण्याची त्यांची प्रवृत्ती असते. त्यामुळे शासनास अनर्जित उत्पन्नाची योग्य व खरी रक्कम मिळत नाही अशा प्रकारे शासनाचे होणारे नुकसान टाळण्याच्या दृष्टीने कब्जेहक्काने अथवा भाडेपट्ट्याने दिलेल्या शासकीय जमिनीवर वांछण्यात आलेल्या इमारतीमधील जागा विक्री / हस्तांतर / भाड्याने देण्यास परवानगी देताना आकारावयाची हस्तांतरण फी, ही इमारतीतील जागेच्या प्रती चौ.फुट क्षेत्रावर आकारून, त्यामध्ये सुटसुटीतपणा व पारदर्शकता आणण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. त्याबाबत शासनाने आता पुढीलप्रमाणे निर्णय घेतला आहे.

निर्णय :-

औद्योगिक तसेच वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी मंजूर केलेल्या शासकीय भूखंडावर खाजगी व्यक्तींनी, संस्थांनी / विकासकांनी बांधलेल्या इमारतीच्या पूर्णत्वाचा दाखला मिळाल्यानंतर इमारतीतील जागेची विक्री / हस्तांतर करण्यास हरकत नसावी.

१) इमारतीतील जागेची विक्री / हस्तांतरणास परवानगी देताना पुढीलप्रमाणे हस्तांतरण फी / अनुज्ञप्ती फी आकारण्यात यावी.

| अ.क्र. | ठिकाण / क्षेत्र | विक्री / हस्तांतरण फी चा प्रती चौ. फुटाचा दर (रुपयात) | |
|--------|---|---|-----------|
| | | औद्योगिक | वाणिज्यिक |
| १ | मुंबई शहर जिल्हा व मुंबई उपनगर जिल्हा | १,००० | १,५०० |
| २ | बरील (१) येथील क्षेत्रा व्यतिरिक्त इतर महानगरपालिका क्षेत्र | ४०० | ६०० |
| ३ | बरील १,२ व्यतिरिक्त इतर नगरपालिका क्षेत्र | २०० | ३०० |
| ४ | ग्रामीण क्षेत्रासाठी | ५० | ७५ |

- २) सदर जागा औद्योगिक प्रयोजनासाठी पोटमाड्याने / माड्याने देताना बरील हस्तांतरण फी च्या १०% प्रमाणे व वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी १२.५% प्रमाणे प्रती वर्षी अनुज्ञप्ती फी आकारण्यात यावी.
- ३) सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना मंजूर केलेल्या जमिनीवरील इमारतीमधील जेवढे क्षेत्र वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी वापरण्यास परवानगी दिलेले असेल तेवढी जागा माड्याने देण्यासाठी पूर्णत्वाचा दाखला मिळाल्यानंतर बरील प्रमाणे अनुज्ञप्ति फी आकारून माड्याने देण्यास परवानगी देण्यात यावी.
- ४) अनधिकृतरीत्या वापरात बदल केल्यास अथवा अनधिकृत विक्री केलेल्या प्रकरणामध्ये या आदेशाच्या तारखेपासून सहा महिन्यांच्या आत स्वतःतून संबंधीत व्यक्ती / संस्था असे हस्तांतर / शर्तपत्र नियमानुकूल करून देण्यासाठी पुढे आल्यास त्यांना बरील (१) व (२) मध्ये नमूद केलेल्या दराने फी आकारण्यात यावी. मात्र सहा महिन्यांनंतर अशा प्रकरणात दुप्पट दराने दंडनीय फी आकारण्यात यावी.
- ५) हा निर्णय सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना जमीन देणेबाबत घेतलेला धोरणात्मक निर्णय दिनांक ९-७-१९९९ पासून पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू करण्यात यावा. तसेच सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतीतील जागा / सवनीका वाणिज्य प्रयोजनाच्या वापरातील जागेसाठी देखील लागू करण्यात यावा.
- ६) ज्या शासकीय जमिनी महानगरपालिका, नगरपालिका, नगर परिषदा, यांच्याकडे हस्तांतरीत झालेल्या आहेत त्या जमिनींना देखील उपरोक्त धोरण लागू राहील. अशा व्यवहाराद्वारे महानगरपालिका, नगरपालिका, नगर परिषदा यांना मिळणा-या निव्वळ उत्पन्नातून ५०% उत्पन्न शासनास जमा करण्यात यावे.
- ७) उपरोक्त हस्तांतरण फी ही मोकळ्या जमिनीच्या हस्तांतरणास लागू होणार नाही. मोकळ्या जमिनीकरीता सध्याच्या अनर्जित उत्पन्नाचेच धोरण लागू राहील.
- ८) बरील निर्णयानुसार पुढील कार्यवाही करण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांना देण्यात येत आहेत.
- ९) दिनांक ९-७-१९९९ पासून प्रलंबित असलेली अशी प्रकरणे या धोरणानुसार जिल्हाधिकारी यांनी निकाली काढावीत.
- १०) जिल्हाधिकारी यांनी या आदेशाला बर्तमान पत्राद्वारे वा अन्य माध्यमाद्वारे व्यापकपणे जाहीर प्रसिध्दी द्यावी.

हे आदेश वित्त विभागाच्या संमतीने, त्या विभागाच्या अनीपचारिक संदर्भ क्रमांक १४४४/२००१/व्यय-९ दिनांक २३-११-२००१ अन्वये निर्गमित केले आहेत.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(ज.का.वरत)

अवर सचिव

महसूल व वन विभाग

प्रति,

सर्व विभागीय आयुक्त

सर्व जिल्हाधिकारी

प्रतिलिपी :-

- १) जमाबंदी आयुक्त, व संचालक, भूमी अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
- २) सर्व निवासी उपजिल्हाधिकारी,
- ३) सर्व सहाय्यक संचालक, नगर रचना,
- ४) महालेखापाल, महाराष्ट्र राज्य, १/२, मुंबई / नागपूर
- ५) वित्त विभाग (व्यय-९) मंत्रालय, मुंबई - ३२
- ६) नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई - ३२
- ७) ज गटातील सर्व कार्यासन अधिकारी, मंत्रालय, मुंबई - ३२
- ८) मा. मुख्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई - ३२
- ९) मा. मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई - ३२
- १०) मा. राज्यमंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई - ३२
- ११) प्रधान सचिव (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई - ३२
- १२) ज-२ कार्यासन (निव्वळ नस्ली) महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई - ३२